

УДК 351

Л.А.ШУТОВА, канд. экон. наук

*Московский институт коммунального хозяйства и строительства
(Российская Федерация)*

УПРАВЛЕНИЕ РЕКОНСТРУКЦИЕЙ ЗДАНИЙ ПОСРЕДСТВОМ СОЗДАНИЯ КВАРТАЛЬНЫХ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Рассматривается методика и механизм управления реконструкции объектов с помощью создания квартальных Товариществ собственников жилья. Рассчитаны методы эффективного управления. На основании выполненных исследований приводятся рекомендации по эффективному управлению многоквартирными домами, а также их реконструкции за счет внебюджетных средств.

Комплексная реконструкция в Москве проводится одновременно по нескольким программам, финансируемым из различных источников. Ведомственная разобщенность, необходимость участия в этой работе инвесторов и населения затрудняют выбор вариантов реконструкции. При этом остается высоким риск вложения инвестиций, ограничены возможности инвестора в планировании комплексной реконструкции и обеспечении эксплуатации жилищного фонда; чрезвычайно медленно идет процесс согласования исходно-разрешительной и проектной документации; отсутствуют управленческие механизмы, обеспечивающие постоянное снижение издержек, как при реализации строительных программ, так и при эксплуатации жилищного фонда, а также эффективная система управления жилыми территориями, в том числе за счет использования института самоуправления [2].

Улучшению ситуации мешают, прежде всего, обострение дефицита свободных от застроек земельных участков и недостаток бюджетного финансирования, отсутствие методик и технологий согласования интересов жителей, властей города, инвесторов, ясных и доступных правил организации переселения, эффективных систем информирования инвесторов о проектах и вовлечения их в творческий процесс преобразований.

Характерная особенность реконструкционных работ состоит в том, что они связаны с необходимостью переселения жителей. Это требует целого ряда дополнительных работ: изучения общественного мнения, прогнозирования поведения населения, анализа нормативно-правовых вопросов, касающихся изменения места жительства [1].

На динамику изменений организационных структур и процессов управления строительными комплексами все большее давление оказывают внешние по отношению к строительным институциональным

структурам факторы. Прежде всего, к ним относится постоянно повышающийся уровень требований конечных потребителей к качеству строительной продукции и услуг. Это, в свою очередь, заставляет совершенствовать управленческие и производственные процессы с обеспечением все большей целенаправленности на удовлетворение потребительских требований [3].

Мы же предлагаем рассмотреть существенно новый подход к реконструкции целого квартала путем создания квартального ТСЖ, который будет осуществляться с помощью использования института самоуправления, финансироваться за счёт внебюджетных источников:

1. *Аренда.* Сдача в аренду нежилых помещений (чердаки, подвалы, нежилые первые этажи, пристройки и т.д.), находящихся в доверительном управлении или собственности товарищества, под офисы, магазины, салоны красоты, химчистки и другие организации, оказывающие услуги населению. Но чаще всего нежилые помещения на первых этажах домов, входящих в квартальное ТСЖ, уже проданы. Московский опыт показывает, что их владельцы, как правило, весьма заинтересованы в том, чтобы их также включили в товарищество, при этом за участие в товариществе они готовы платить сумму, значительно превышающую ту, что платят жильцы дома.

2. *Земля.* Охраняемая платная автомобильная стоянка. Также можно поставить киоск, обменные пункты валют.

3. *Рекламное пространство.* На придомовых территориях квартала и на фасадах домов можно установить рекламные щиты, перетяжки. Стоимость данного вида услуг варьируется от 1000-2500 долл. в месяц в зависимости от территориального расположения квартала в черте города.

4. *Дотации.* Дотации из бюджета города, субъекта РФ на эксплуатацию квартир, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на капитальный ремонт фасада дома и всего дома.

5. *Сервитутные платежи* (платежи за коммуникации, находящие на глубине до 5 м от поверхности земли, проходящие под территорией квартального ТСЖ). Но как показывает практика в г. Москве большое распространение получили случаи, когда сервитутные платежи не выплачиваются, но взамен этого снижается плата за предоставление соответствующих услуг (отопление, горячее и холодное водоснабжение, радио, телефон и т.д.).

6. *Банковский кредит.* Квартальные Товарищества собственников жилья по Законодательству Российской Федерации имеют право взять кредит в банке.

В дополнение к перечисленным выше пунктам получения дохода из внебюджетных средств для квартальных товариществ собственников жилья мы предлагаем использовать при частичной реконструкции следующие механизмы.

Проблема. Кровля домов, находящаяся в ветхом и аварийном состоянии.

Решение. Предлагаем за полный ремонт кровли и переоборудование чердака в жилое помещение по бартерной сделке передать в собственность подрядной организации, выполняющей эти работы, 1/3 от общей площади чердачного помещения.

Приобретая мансардные помещения, собственники обязаны вносить ежемесячные платежи на содержание и обслуживание дома, так же как и остальные жильцы дома.

Аналогичный механизм реконструкции, возможно, применять и при реконструкции подвальных помещений. Но люди хотят быть уверенными в завтрашнем дне. Тогда можно вспомнить правило всех экономистов «Правило 5 копеек». А оно гласит: «С каждого рубля откладывая в банк 5 копеек, даже если ты работаешь в убыток».

Проблема. Как сэкономить средства на коммунальные услуги?

Решение. Оптимальным решением проблемы рационального ресурсопотребления в жилищном фонде было бы обеспечение каждому жителю, вернее, каждой семье технической возможности регулировать объём потребляемого ресурса в каждом жилом помещении (например, с помощью термостата на отопительной батарее) измерять его реально использованное количество и платить по показаниям приборов.

Для предоставления коммунальных услуг (отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, газо- и электроснабжение) жилищная организация заключает договоры с соответствующими ресурсоснабжающими организациями, которые обеспечивают поставку транспортируемых ими ресурсов через присоединённые к зданию сети. Таким образом, у предприятия появляется экономическая заинтересованность в рациональном ресурсопотреблении, поскольку это увеличивает его прибыль. Важно, что в данном случае опять же интересы предприятия совпадают с интересами собственника (дополнительное инвестирование в его недвижимость, вместо текущих расходов – капитальные затраты) и жителей дома (повысилось качество проживания). А главное, это снизит расходы собственника на содержание здания.

Как видно из приведенного сравнительного анализа, способ управления через создание ТСЖ ни в чем не уступает ДЕЗ. Более того, ни для кого не секрет, что обслуживание дирекцией нередко вызывает

серьезные нарекания со стороны жителей. А в случае создания квартального ТСЖ управление домами возлагается же на Правление товарищества, в состав которого входит минимальное количество сотрудников, способных обеспечить надлежащее обслуживание домов. Кроме того, в состав штата работников могут входить и сами жильцы домов. В этом случае качество работ повысится, так как мотивация людей будет ориентирована на принцип «живу у себя и работаю на себя». Это предполагает значительную экономию денежных средств на содержание штата работников.

Огромное значение имеет также то обстоятельство, что ТСЖ имеет ряд преимуществ. Например, ТСЖ имеет право на льготную аренду нежилых помещений, находящихся в городской собственности и получение дополнительных доходов от арендной платы за использование нежилых помещений. Не следует забывать, что собственники имеют право и на бесплатную землю в границах придомовой территории. А также ТСЖ освобождается от налогов на имущество и на прибыль. Значительным плюсом является то, что товарищество вправе заниматься предпринимательской деятельностью, получать прибыль и направлять ее на улучшение качества обслуживания и эксплуатации дома и придомовой территории.

Приведенные примеры доказывают, что реконструировать кварталы можно и без привлечения бюджетных средств, путём создания квартальных Товариществ собственников жилья. Через эти источники внебюджетного финансирования можно также повысить качество проживания жильцов и в дальнейшем даже снизить плату на жилищно-коммунальные услуги.

1.Гражданский кодекс Российской Федерации (ФЗ: принят Гос. Думой 21 окт. 1994 г.).

2.Жилищный кодекс Российской Федерации (ФЗ: принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г.).

3.Стражников А.М. Мониторинг качества жилищного фонда. – М.: Академстрой-наука, 2002. – 25 с.

Получено 21.05.2008

УДК 366.12

В.Н.АНДРЕЕВА, канд. экон. наук, Д.А.ШАПОВАЛЕНКО, Е.И.ЛУКЬЯНЕНКО
Харьковская национальная академия городского хозяйства

ИНТЕГРАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ КОММУНАЛЬНОЙ УСЛУГИ

Уточнены основные маркетинговые понятия применительно к особенностям коммунальной сферы. Предложен подход, позволяющий с позиций маркетинга рассмотреть